



COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA
PROVINCIA DI CASERTA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA 9



ELABORATI :
RELAZIONE TECNICA GENERALE

IL PROGETTISTA:
ARCH. RAFFAELE CECORDO

IL COMMITTENTE:
SAC. DON GIANLUCA LENTINI

ELABORATO

EP 1 1
REV.0 1

ARC STUDIO

LABORATORIO DI ARCHITETTURA



VIA J.F. KENNEDY 7 - AVERSA (CE)

PARTITA IVA 03759050614

PHONE/FAX +39.081.1761.6653

RAFFAELE.CECORDO@ARCHIWORLDPEC.IT

RAFFAELE.CECORDO.ARCH@GMAIL.COM

FASE
ESECUTIVO

DATA OTTOBRE 2025
COD.
SCALA -

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “PUA9”
RELAZIONE TECNICA GENERALE

Il sottoscritto arch. Raffaele Cecoro, nato a Napoli il 06/06/1979, regolarmente iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1774, con studio professionale in Aversa (CE) al Viale J.F. Kennedy n.7, su incarico ricevuto dall’Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero nella Persona del Presidente Don. Gianluca Lentini, per la predisposizione di un PUA in San Cipriano d’Aversa, relaziona quanto segue.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L’area oggetto del presente Piano di Lottizzazione (denominato “PUA 9”), finalizzato ai sensi dell’art.21 delle Norme di Attuazione del PUC, identificata presso l’Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio al Foglio 5 Part. 5184, 5164, 850, 512, 5310.

La zona è caratterizzata da un edificato a densità media con funzione prevalentemente residenziale e con la presenza di alcune attività commerciali.



Ortofoto

Il comparto da lottizzare è ottimamente servito dalla viabilità pubblica tramite via Campo

d'Isola e Via Buonarroti, inoltre nelle arterie sopra indicate sono presenti le opere di urbanizzazione primaria che permetteranno il collegamento diretto con la rete cittadina.

In questo contesto il vigente Piano Urbanistico Comune di San Cipriano d'Aversa prevede che "Tutte le Zone C sono ricomprese in perimetri di PUA (Piani Urbanistici Attuativi) che definiscono gli ambiti, di nuova espansione a destinazione prevalentemente residenziale, obbligatoriamente assoggettati a un'attuazione coordinata degli interventi. L'attuazione di tali PUA è d'iniziativa privata. In caso d'inerzia di parte o di tutti i privati interessati, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di ricorrere alle procedure per la formazione di lottizzazioni d'ufficio, come da normativa vigente."

Affinchè possa attuarsi il piano di lottizzazione è necessario tener conto dei seguenti parametri (riferimento Artt. 12-21 NTA PUC):

<p>1. Il perimetro del PUA individua un ambito nel quale realizzare un intervento integrato tra funzioni pubbliche e private. In particolare il PUA prevede la realizzazione di una nuova chiesa, da inserire in un contesto urbano adeguato, disegnando una piazza/sagrato definita da palazzine residenziali. L'ambito è composto da:</p> <ul style="list-style-type: none">• una parte pari al 50% circa della St come edificabile (fondiaria);• una parte pari al 50% circa della St, costituita da varie cessioni per servizi.
<p>2. <u>Dati urbanistici</u></p> <p>Superficie territoriale (St): 9.500 mq circa Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc) Superficie minima ulteriori aree in cessione: 5.020 mq circa Volume (V) massimo edificabile: 6.000 mc, con le seguenti possibili destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none">• residenze sociali (social housing) - Gf 8.2;• servizi – Gf 8.1;• terziario ricettivo – Gf 3.4. <p>L'edificio della nuova chiesa non computa volume.</p>
<p>3. L'attuazione del PUA è vincolata a:</p> <ul style="list-style-type: none">• la previsione di aree in cessione standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di mq 10/ab teorico (= 100 mc), da definire in sede di progetto;• aree per la realizzazione di una strada carrabile (NS-8 come individuata dalla cartografia di azzonamento PUC), con larghezza minima di m 7,00, oltre a due filari laterali in ingresso da Via M. Buonarroti (m 2,00 di larghezza per ogni filare), da gestire come ZTL 30 e/o a senso unico, in ogni caso che la renda compatibile alla percorrenza ciclabile;• area per la costruzione della nuova chiesa e relativo sagrato/piazza.
<p>4. Il Piano indica la disposizione pianivolumetrica di riferimento obbligatoria, come da schema sotto riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">• realizzazione di un asse pedonale, in continuazione e in asse alla strada carrabile in ingresso da Via M. Buonarroti sulla direttrice E-O (riprendendo i due filari alberati descritti al comma precedente), nel settore centrale ricompreso tra la nuova chiesa in testa a Est e una doppia cortina di edifici residenziali simmetrici, alti due piani con altezza massima di m 7,00;• il parcheggio a servizio della chiesa è assorbito dal parcheggio interrato previsto ad est della stessa, e da un parcheggio di almeno 1.000 mq ricavato in piano sulla copertura dello stesso.

Inoltre, ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968 è necessario prevedere i seguenti rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi (standard urbanistici):

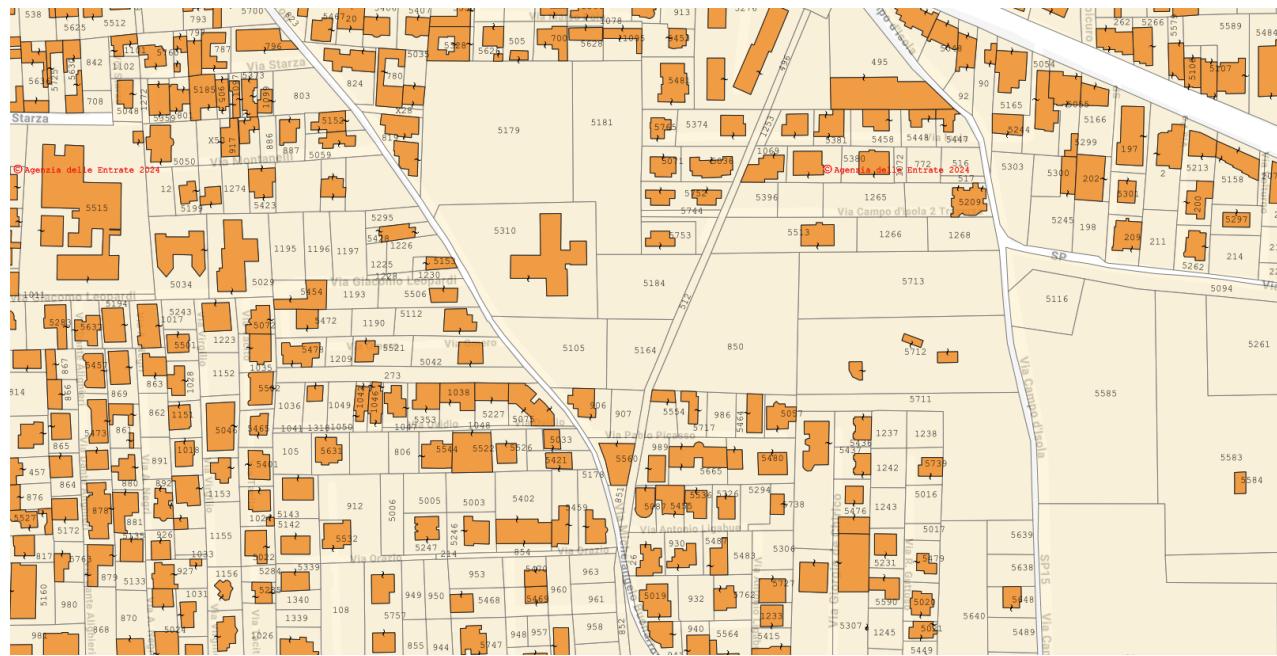
- 9,00 mq / abitante - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 4,50 mq / abitante - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00 mq / abitante - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

- 2,50 mq / abitante - Aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

I proprietari dei terreni ricadenti nel Piano di lottizzazione denominato "PUA 9" con le relative particelle catastali, tutte ricadenti nel Foglio 5, sono i seguenti:

	PROPRIETA'	Identificazione catastale	mq Totali	mq zona C PUA 9
1	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AVERSA con sede in AVERSA (CE) 90001700617	F.5 P. 5184	1.924	1924
2	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AVERSA con sede in AVERSA (CE) 90001700617	F.5 P. 5164	1.164	1164
3	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AVERSA con sede in AVERSA (CE) 90001700617	F. 5 P. 850	5.340	5340
4	CASSA PER OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE NELL'ITALIA MERIDIONALE CASSA PER IL MEZZOGIORNO	F. 5 P. 512	1.054	302
4	AZIENDA SANITARIA LOCALE CASERTA 2 con sede in AVERSA (CE)	F. 5 P. 5310	5.111	580
5	Comune di San Cipriano d'Aversa con sede in AVERSA (CE)	F. 5 P. 5105	2.000	190
	TOTALE		16.593	9.500



Mappale area in esame

Come evidenziato nella Tav EP_01 le aree di proprietà dei promotori del Piano di Lottizzazione coprono una parte della superficie territoriale del comparto definito dal PUC come zona C - Espansione urbana - PUA 9, per una superficie complessiva di 8.428 mq ampiamente superiore alla percentuale del 50% che permette di dare iniziativa al PUA stesso che ha una superficie pari a 8.730,00 mq.

PROGETTO DI PIANO

La richiesta di residenze sociali nel comune di San Cipriano d'Aversa è riscontrabile dal fatto che ad oggi sono molte le giovani coppie che per mancanza di alloggi presenti sul territorio. Questo fattore è dovuto al fatto che vi è una saturazione delle zone B del PUC e restano inedificate le sole zone C che hanno la necessità di un Piano attuativo affinché sia possibile la richiesta di un permesso di costruire.

Bisogna anche valutare il fatto che vi è stata un'inversione del quadro socio-economico di riferimento: mentre gli strumenti urbanistici redatti fino a pochi anni fa facevano riferimento ad una popolazione in aumento lineare, oggi è necessario far riferimento ad un modello statico e in alcuni casi in contrazione, che necessita di una serie di cambiamenti nell'approccio sostanziale alle trasformazioni del territorio: la composizione, oggi più anziana, della popolazione (80 anni la vita media contro i 72 di 15 anni fa) comporta nuovi problemi di uso dei servizi. Mentre negli anni '60 si sono fatti grandi sforzi nei confronti del sistema scolastico, oggi è necessario concentrare l'attenzione sui servizi per gli anziani, per lo sport ed il tempo libero, la cultura ed il benessere.

L'occasione dettata dai PUA è per certi versi unica, si creano i presupposti per garantire alla collettività la fruizione di beni comuni (attrezzature sportive, verde attrezzato, parcheggi, ecc) senza comunque penalizzare il bisogno primario del singolo lottizzante.

Il progetto di Piano e la tipologia di edificazione del nuovo intervento sono stati sviluppati secondo i seguenti criteri:

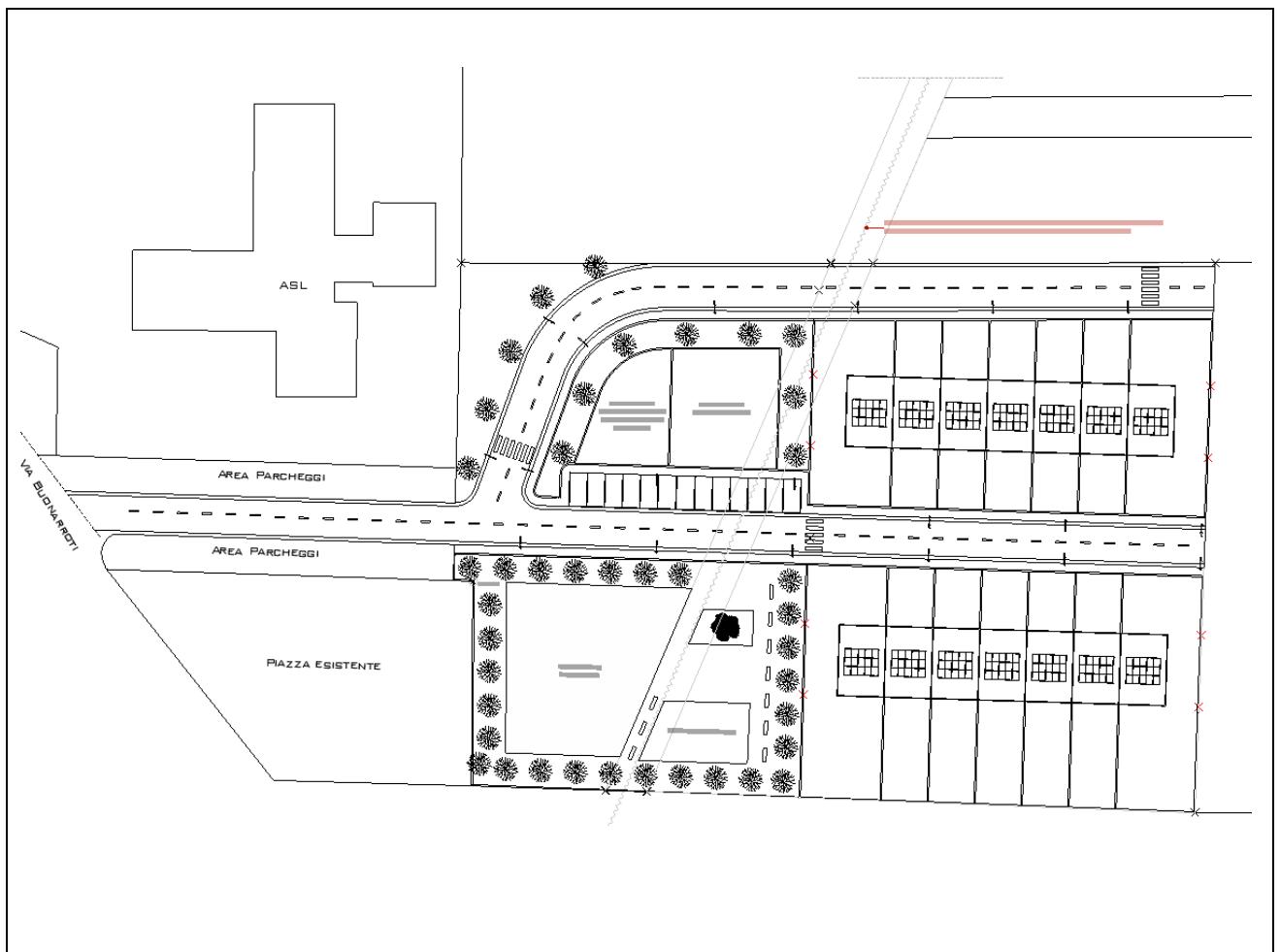
- Slegarsi dal concetto relativo alle linee di sviluppo dell'edificato circostante, nato parzialmente in maniera abusiva e approssimativa senza nessuna logica a favore della collettività;
- Creare infrastrutture per rendere il comparto funzionale a sé stesso, senza perdere di vista il collegamento con l'infrastruttura preesistente;

- Nel caso specifico ideare un piccolo parco urbano, con unità a schiera e servizi interni, grazie agli standard previsti per legge ed un'area destinata alla futura chiesa di quartiere.
- Cedere aree a standard urbanistici per la realizzazione da parte del Comune di attrezzature per la collettività.

La zona sarà interessata da intervento edilizio finalizzato ad un insediamento residenziale perfettamente coerente con gli artt.12-21 delle Norme di Attuazione del PUC.

Trattasi di un parco urbano composto da n. 14 villini con tipologia a schiera sviluppati su due livelli fuori terra. È possibile accedere al parco dal lato Ovest per mezzo di via Buonarroti ed in futuro grazie ad una strada di progetto prevista dal PUC da via Campo d'Isola. La viabilità interna è del tipo ad anello, a doppio senso di marcia, che permette sia il collegamento con la rete cittadina che quello con le unità familiari e con le aree cedute a standard.

L'obiettivo è quello di sostituire il concetto di corte esclusiva con il concetto di un parco all'interno del quale sono presenti più servizi.



Planimetria di progetto

Il progetto si incentra sulla realizzazione di un asse stradale che corre lungo la direttrice Est Ovest e si collega direttamente con la strada che risulta adiacente all'ASL ed alla Piazza di Via Buonarroti. Lungo la direttrice principale verranno realizzati i servizi previsti dal PUA, sia i volumi residenziali, sia la Chiesa, anch'essa prevista nel PUA 9.

Il calcolo degli standard urbanistici è avvenuto tenendo conto di voler insediare 1 abitante ogni 100 mc, considerando i 6000 mc insediabili massimi imposti dall'art.21 delle NTA per un totale di 60 ab/eq. L'area di intervento, pertanto, depurata dalle aree Standard, sarà assoggettata ad un insediamento le cui linee guide sono come in appresso dettagliate:

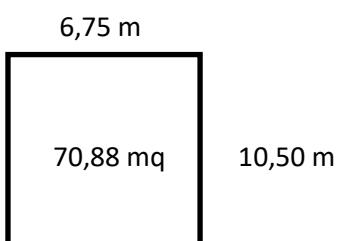
CALCOLO STANDARD URBANISTICI MINIMI PUC - D.M. 1444/68										
PROPRIETA'		PARTI CELLA CATASTALE	SUPERFICIE COMPARTO	M/C realizzabili	abitanti insediabili (1/100mc)	STANDARD URBANISTICI PREVISTI 18 mq/abitante	PARCHEGGIO 2,50 mq/ab	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI 9,00 mq/ab	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE 2,00 mq/ab	ISTRUZIONE 4,50 mq/ab
IDSC		5184	1924 mq							
IDSC		5164	1164 mq							
IDSC		850	5340 mq							
CASSA PER OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE NELL'ITALIA MERIDIONALE CASSA PER IL MEZZOGIORNO	512	302 mq								
Azienda Sanitaria Locale CE2	5310	190								
Comune di San Cipriano d'Aversa	5105	580								
TOTALI		9.500	6.000	60	1080,00	150,00	540,00	120,00	270,00	

IPOTESI PROGETTUALE

PROPRIETA'		PARTI CELLA CATASTALE		SUPERFICIE COMPARTO	MC realizzati	abitanti insediabili (1/100mc)	STANDARD URBANISTICI PREVISTI	PARCHEGGIO	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE
IDSC		5184		1924 mq							
IDSC		5164		1164 mq							
IDSC		850									
CASSA PER OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE NELL'ITALIA MERIDIONALE CASSA PER IL MEZZOGIORNO	512	302 mq	5340 mq								
Azienda Sanitaria Locale CE2	5310	580									
Comune di San Cipriano d'Aversa	190										
TOTALI	8.730	5.953,92		60	1.273,05	165,87	649,24	180,77	277,17		

Vista la superficie totale del comparto relativo al PUA 9 pari a 9.500 mq da PUC, considerando che la volumetria max è stabilita dalle NTC all'art.21 è pari a 6000 mc considerata a corpo.

La cubatura sarà utilizzata per la realizzazione di n.14 villini della tipologia a schiera aventi una superficie pari a 70,88 mq per piano. Gli stessi saranno costituiti da n.2 piani per un'altezza totale pari a 6,00 m.



La volumetria utilizzata per la realizzazione di n.14 villini sarà pari a 70,88 mq * 6,00 m * 14 unità per un totale di 5.953,92 mc con un esubero di 46,08 mc di volumetria.

Pertanto i volumi che si andranno a realizzare saranno:

PROPRIETA'	VOLUME CONSENTITO	VOLUME EDIFICIO in mc	N. EDIFICI	VOLUME URBANISTICO DA REALIZZARE in mc	VERIFICA ESUBERO VOLUME in mc
TOTALI P.U.A.	6000 MC	425,28	14	5.953,92 mc	46,08 mc

Così ripartiti:

Calcolo del Volume Urbanistico VILLINO TIPO			
Livello	Superficie linda	Altezza	Volume
Piano Terra	70,88	3,10	219,73
Piano Primo	70,88	2,90	205,55
		Totale Volumetria	425,28

La viabilità di progetto riguarda la realizzazione di due nuove strade:

- una di progetto del PUC (con progetto esecutivo) posizionata nella parte Nord del comparto e che collega Via Buonarroti con Via Isola;
- la seconda di progetto del PUA 9 riguarda il collegamento del comparto alla strada adiacente all'ASL che si innesta su via Buonarroti. La strada sarà a doppio senso di marcia con larghezza costante di m 7,00, ai lati saranno presenti marciapiedi aventi larghezza costante di 1,00 m così come prescritto dall'art.53 delle NTA.

La fascia da cedere al comune riguarderà una larghezza pari a 9,00 metri, di cui la sede viaria occuperà una larghezza di 7,00 metri mentre i marciapiedi occuperanno una larghezza di 1,00 metri sul lato che costeggia le unità abitative e gli spazi dedicati a standard. Pertanto la superficie di viabilità (compreso marciapiedi) da cedere al Comune sarà pari a 2.754,70 mq.

LOTTO DI PROGETTO	PROPRIETA'	PARTICELLA CATASTALE	VIABILITA' DA REALIZZARE	STANDARD DA REALIZZARE	TOTALE AREE DA CEDERE	% RISPETTO AL PROPRIO LOTTO
1	IDSC	5184	823,95	1100,05	1924,00	100
2	IDSC	5164	36,83	-	36,83	0,03
3	IDSC	850	1019,05	38,28	1057,33	19,79
4	Cassa per opere straordinarie di pubblico interesse nell'Italia meridionale CASSA PER IL MEZZOGIORNO	512	104,87	134,73	239,60	79,33
5	AZIENDA SANITARIA LOCALE CASERTA 2	5310	580	-	580	100
6	Comune di San Cipriano d'Aversa	5105	190	-	190	100
	Totale		2.754,70	1.273,05	4.027,76	42,40

Dalla tabella di cui sopra risulta che il Piano urbanistico attuativo con valenza di lottizzazione prevede la cessione di 1.273,05 mq a standard urbanistici, oltre a 1.984,70 mq per la viabilità, per un totale di aree da cedere al Comune pari a 3.257,75 mq, per una percentuale pari al 37,31%.

AREE DI PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO

I parcheggi pubblici sono concentrati nella parte centrale dell'area di progetto, in prossimità delle aree destinate ad attrezzature per la collettività. Sono previsti, inoltre, parcheggi pertinenziali dedicati ai singoli villini.

Le superfici a parcheggio rispondono a quanto disposto dalla normativa vigente. Infatti per ogni edificio, che consta una volumetria pari a 425,28 mc, sono presenti 42,55 mq di parcheggi pertinenziali.

Al centro del comparto tra le strade di progetto è prevista l'ampia zona a verde che sarà idoneamente livellata, inerbita ed attrezzata secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale (dalle tavole è possibile apprezzare un progetto di massima).

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto prevede la realizzazione di tutte le infrastrutture primarie occorrenti a rendere funzionale il nuovo insediamento, vengono illustrate nella Tav. EP_09, per un importo risultante dal computo metrico estimativo di € 153.212,42 oltre iva e spese.

Le relative opere sono meglio espresse nelle loro caratteristiche generali nei successivi punti e, più dettagliatamente, negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo.

Resta peraltro inteso che le opere suddette saranno completamente definite negli specifici progetti esecutivi che saranno successivamente redatti.

Strade e parcheggi

All'interno del comparto del PUA 9, sono presenti due strade:

- una di progetto del PUC (con progetto esecutivo) posizionata nella parte Nord del comparto e che collega Via Buonarroti con Via Isola;
- la seconda di progetto del PUA 9 riguarda il collegamento del comparto alla strada adiacente all'ASL che si innesta su via Buonarroti. La strada sarà a doppio senso di marcia con larghezza costante di m 7,00, ai lati saranno presenti marciapiedi aventi larghezza costante di 1,00 m così come prescritto dall'art.53 delle NTA.

Il sottofondo stradale e dei parcheggi sarà realizzato mediante uno strato di misto, di pezzatura varia, spessore di cm 40 opportunamente costipate meccanicamente con apposito rullo vibratore di adeguata portata.

La pavimentazione stradale e dei parcheggi sarà eseguita mediante stesa di binder bituminoso dello spessore finito compresso non inferiore a cm. 7 e successiva posa di tappetino di usura in conglomerato tipo bitulite delle migliori caratteristiche tecniche, spessore cm 3/4.

Il marciapiede, previsto a fianco della strada, avente larghezza di m 1,50 sarà delimitato da cordoli in cls prefabbricati e pavimentazione in masselli di cls.

Sarà posata inoltre adeguata segnaletica orizzontale e verticale su indicazione dell’Ufficio di Polizia Locale.

Rete di fognatura e smaltimento acque meteoriche

Il progetto di P.L. prevede la realizzazione di n.1 collettore di fognatura per le acque nere e di n. 1 collettore di fognatura per le acque bianche.

Il collettore acque nere, realizzato con tubi in PVC serie UNI-EN-1400 con diametro da 600 mm, recapita sul collettore esistente in via Buonarroti.

Le tubazioni saranno intervallate con camerette d’ispezione prefabbricate complete di soletta e chiusino in ghisa di tipo carrabile ove necessario.

Il collettore delle acque chiare sarà realizzato con tubi in PVC corrugato da 315. La rete di raccolta delle acque chiare recapita sul collettore acque chiare su via Buonarroti. In sede di presentazione del progetto esecutivo verrà prodotta apposita relazione idraulica con la verifica del volume di laminazione necessario in funzione dei dati di recapito forniti dall’ente gestore della pubblica fognatura.

Al collettore per le acque bianche saranno allacciate idonee caditoie prefabbricate complete di forate in ghisa tipo carrabile per la raccolta delle acque meteoriche superficiali.

Rete idrica, del gas metano, dell’energia elettrica e telefonica

Al servizio dei costruendi edifici, saranno realizzati i seguenti servizi tecnologici:

- Rete idrica;
- Rete del gas metano;
- Rete elettrica;
- Rete telefonica;

Previo accordo con i gestori dei suddetti servizi saranno predisposte, mediante linee interrate, le relative canalizzazioni, alle quali saranno allacciati i singoli edifici.

I lottizzanti dovranno richiedere i relativi preventivi di spesa ai predetti Enti e procedere al versamento del richiesto corrispettivo, nonché eseguire tutte le opere murarie e di assistenza necessarie dagli stessi richieste.

Rete di illuminazione pubblica

E' prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione per la strada e la zona parcheggi. L'impianto, da realizzare mediante cavidotto interrato, comporterà la realizzazione degli occorrenti punti luce, posti ad intervalli di circa ml. 20 cadauno.

I punti luce saranno realizzati con pali in acciaio tronco - conico zincati, della lunghezza di ml. 6,20 fuori terra, completi di armature tipo "Philips Traffic vision" e comunque del tipo eventualmente indicato dall'Amministrazione comunale, al fine della armonizzazione con quelli esistenti sul territorio comunale, da definire in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

L'esecuzione delle opere avverrà entro i termini stabiliti dalla convenzione.

Aversa, ottobre 2025

Il progettista

Arch. Raffaele Cecoro